

וילאר אינטרנשיונל בע"מ

("החברה")

8 בינואר, 2026

לכבוד רשות ניירות ערך
באמצעות המגנ"א

לכבוד הבורסה לניירות ערך בת"א בע"מ
באמצעות המגנ"א

ג.א.נ.,

הנדון: התקשרות החברה בהסכם לרכישת ארבעה מתחמי תעשייה בכרמיאל וביקנעם

החברה מתכבדת להודיע כי ביום 8 בינואר 2026 התקשרה עם צד ג' בהסכם לרכישת ארבעה מתחמי תעשייה בשטח קרקע כולל של כ-177 דונם, בכרמיאל וביקנעם, עליהם בנויים מבני תעשייה בהיקף של כ-74,000 מ"ר בתוספת סככות בהיקף של כ-19,000 מ"ר, והמושכרים במלואם לחברת כתר מוצרים לבית ולגינה בע"מ (להלן: "כתר") בתמורה לסך כולל של 520 מיליוני ש"ח בתוספת מע"מ (להלן: "הסכם הרכישה"), הכולל כמפורט בדיווח מידי זה להלן.

1. תיאור תמציתי של הנכסים הנרכשים

1.1. סוג וייעוד המקרקעין

ארבעה מתחמים של מבני תעשייה המושכרים כיום לקבוצת כתר.

1.2. מיקום ושטח המקרקעין

שלושה מתחמים המצויים בכרמיאל במקרקעין הידועים כגוש 19159 חלקה 162 וגוש 19160 חלקות 11, 20, 33, 34, 35 ו-9 ומתחם אחד המצוי ביקנעם במקרקעין הידועים כגוש 12330 חלקה 30 (בחלק) בשטח קרקע כולל של כ-177,000 מ"ר. בארבעת המתחמים מצויים עשרה מבני תעשייה בהיקף של כ-74,000 מ"ר בנוי, בתוספת של כ-19,000 מ"ר סככות (להלן ביחד: "הנכסים").

1.3. הסכמי שכירות

1.3.1. במסגרת הסכם המכר הוסכם כי במועד השלמת העסקה יומחו לטובת החברה כל זכויות והתחייבויות המוכרות על פי הסכמי השכירות שנחתמו בינן ובין כתר בקשר עם הנכסים הנרכשים.

1.3.2. כלל הסכמי השכירות הינם בתוקף עד ליום 31 באוקטובר 2038.

במסגרת הסכמי השכירות הוקנתה לכתר זכות לקצר את תקופת השכירות, ביחס לכל אחד מהשטחים המושכרים, זאת לאחר השלמת שבע שנות שכירות ובהתראה מוקדמת בכתב בת שלוש שנים לפחות. בהתאם, מועד הסיום המוקדם לא יחול לפני יום 1.11.2036.



1.3.3. נכון למועד זה, דמי השכירות השנתיים בגין הנכסים ואשר מהווים גם את הרווח השנתי המייצג החזוי מהשכרתם והפעלתם (NOI), עומדים על סך כולל של כ- 21.9 מיליון ש"ח. דמי השכירות צמודים למדד המחירים לצרכן אשר יעודכן בכל תחילת כל שנה קלנדרית. החל מיום 1 בנובמבר 2026, דמי השכירות השנתיים בגין הנכסים יעודכנו לסך כולל של כ- 33.3 מיליון ש"ח. החל מיום 1 בנובמבר 2031, דמי השכירות השנתיים בגין הנכסים יעודכנו לסך כולל של כ- 33.8 מיליון ש"ח. החל מיום 1 בנובמבר 2036 ועד לתום תקופת החוזים דמי השכירות השנתיים בגין הנכסים יעלו לסך כולל של כ- 34.9 מיליון ש"ח. *כלל הסכומים הנקובים לעיל ישולמו בתוספת מע"מ והינם צמודים למדד המחירים לצרכן, כאמור לעיל.

2. התמורה בגין רכישת הנכסים

התמורה הכוללת בגין רכישת הנכסים הינה 520 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ, אשר תשולם בהתאם למפורט להלן:

1. 15% מהתמורה ישולמו במועד החתימה על הסכם הרכישה.
2. 10% מהתמורה ישולמו בתוך 50 ימים ממועד חתימת הסכם הרכישה.
3. 75% מהתמורה ישולמו במועד מסירת החזקה. התמורה נקבעת במשא ומתן בין המוכרת לחברה.

3. אופן מימון הרכישה

החברה תממן את הרכישה באמצעות יתרות המזומנים הקיימות ובאמצעות הנפקת אגרות חוב ו/או מימון בנקאי.

4. השלמת העסקה

מועד ההשלמה נקבע לכשלושה חודשים ממועד החתימה.

5. חיובי מס או היטלים הנובעים מהרכישה

החברה תישא במס רכישה בהתאם להוראות הדין.

6. תכנית החברה ביחס לנכסים

הנכסים הנרכשים ישמשו את החברה כנכסים מניבים. החברה תפעל לניצול מיטבי של כלל הזכויות הקיימות בנכסים. להערכת החברה בשלב זה לא נדרשת השקעה מהותית נוספת בנכסים הנרכשים.



7. מגבלות על פי דין או הסדרים חוקיים הנוגעים לבעלי הנכסים והמגבילים את יכולת השימוש בו

הסכם החכירה בגין המקרקעין הידועים כגוש 19160 חלקה מס' 11 הסתיים בחודש דצמבר 2023. הוסכם בין הצדדים כי במסגרת חידוש ההסכם המוכרת תישא בדמי החכירה המהווים עד לסך של 5 מליון ש"ח. כל סכום נוסף שיידרש על ידי רשות מקרקעי ישראל בגין דמי החכירה כאמור יתחלק בין המוכרת והקונה בחלקים שווים.

האמור בדוח זה, לרבות ביחס לניצול הזכויות במקרקעין, ה-NOI בגין הסכמי השכירות הקיימים ואופן מימון התמורה בעסקה, כולל מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, אשר מבוססים על המידע והערכות של החברה למועד הדוח, ואשר אין וודאות באשר להתממשותם. בפועל האמור לעיל (כולו או חלקו) עשוי שלא להתקיים או להתקיים באופן שונה מהותית, וזאת, בין היתר כתוצאה מהיעדר קבלת אישורים או התנאתם בתנאים, מתוצאות בפועל, העדר תנאי שוק מתאימים, העדר הסכמות עם גורמים שלישיים.

בברכה,

וילאר אינטרנשיונל בע"מ

ע"י: מתן טיסר, מנכ"ל

